

# Wordt dit jouw droom[t]huis?



## Beurtschipper 3

IJsselstein

Wil jij wonen in fraaie rietgedekte  
TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met  
uitzicht op de Hollandsche IJssel? Dan  
is dit jouw nieuwe [t]huis!

Welkom aan de Beurtschipper 3!



Reinerie Garantiemakelaars  
Benschopperstraat 37  
3401 DG, IJsselstein Ut

030-6884455  
ijsselstein@reinerie.nl  
www.reinerieijsselstein.nl



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Reinerie Garantiemakelaars**  
staat voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze prachtige rietgedekte eengezinswoning is werkelijk een parel en heeft vele mogelijkheden. Wil je thuiswerken? Het kantoor aan huis al klaar! Of wil je een slaapkamer op de begane grond? Ook dat behoort tot de mogelijkheden! Kortom, laat je meenemen met een geschreven bezichtiging en laat je verrassen.

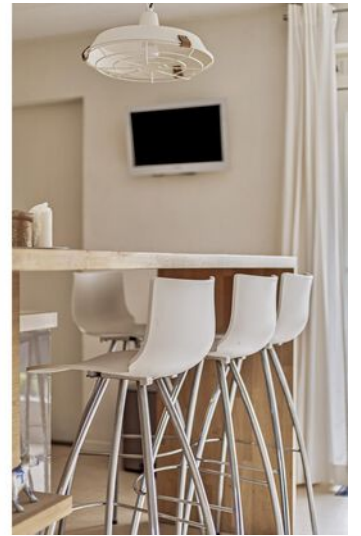
Vraagprijs € 785.000 k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1990
<b>Inhoud</b>	599 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	164 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	275 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	77 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

Wil jij wonen in fraaie rietgedekte TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met uitzicht op de Hollandsche IJssel? Dan is dit jouw nieuwe [t]huis!

Welkom aan de Beurtschipper 3!

Deze prachtige rietgedekte eengezinswoning is werkelijk een parel en heeft vele mogelijkheden. Wil je thuiswerken? Het kantoor aan huis al klaar! Of wil je een slaapkamer op de begane grond? Ook dat behoort tot de mogelijkheden!

Kortom, laat je meenemen met een geschreven bezichtiging en laat je verrassen.

## WONEN & KOKEN

Zodra je de straat in rijdt word je verwonderd door de Hollandsche IJssel en de fraaie woningen aan de Beurtschipper, welke een mooie uitstraling hebben door de karakteristieke rieten daken. Na een drukke werkdag parkeer je je auto op de oprit, waar twee auto's kunnen staan. Er is tevens een laadpaal aanwezig. Entree, trapopgang naar de eerste verdieping, toilet en deur naar het woongedeelte. Rechtsaf is het zitgedeelte met uitzicht op het water en de voorbij varende bootjes, leuk! De gezellige gashaard, de ramen met sfeervolle raamluizen, en een ventilator voor de warmere dagen als men dit wenst.

Linksaf is de open keuken met bargedeelte waar hoge stoelen aan gezet kunnen worden. De grote raampartij met schuifdeuren kunnen in de zomer open en geeft je zicht op de mooi aangelegde tuin. De nette keuken is voorzien van een Quooker, Boretti gaskookplaat, RVS-afzuigschouw, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Naast de keuken is een kantoor aan huis met een raam dat uitzicht geeft op de tuin. Slapen op de begane grond behoort ook tot de mogelijkheden! Er is verder aansluitend een kamer die vrij ingedeeld kan worden en doorloopt naar een tweede keuken (in gebruik als bijkeuken) en deur naar de tuin. Deze kamer was voorheen het achterste gedeelte van de garage, en kan als men dat wenst weer terug ingedeeld worden als garage. Nu heeft deze ook aansluitend een berging met veel opbergmogelijkheden. De entree, woonkamer, keuken en studeerkamer zijn afgewerkt met een nette (tegel)vloer mét vloerverwarming.

## SLAPEN & BADEN

De trap naar de eerste verdieping brengt je op de overloop naar de twee ruime slaapkamers, een apart toilet en een ruime moderne badkamer voorzien van vloerverwarming met inloopdouche en bad. Beide slaapkamers hebben ook flink wat bergruimte. De grote slaapkamer aan de voorzijde is eenvoudig te splitsen om naar wens een vierde slaapkamer te creëren. Via de overloop komen we via de trap naar de tweede etage/zolder. Hier vind je een ruime overloop die nu als studieruimte wordt gebruikt en een derde ruime slaapkamer.

## BUITENLEVEN & OPBERGEN

Dit pand heeft een prachtige groene tuin met veel privacy en verschillende perkjes en zitplekken. Er is tevens een mooie terrasoverkapping welke ook dicht kan zodat je ook bij regen nog steeds heerlijk buiten kunt vertoeven. Voor het opbergen van je spullen is er genoeg ruimte in dit huis. De slaapkamers hebben extra bergruimte, maar ook op de begane grond, en op de tweede verdieping is er extra bergruimte.

## OMSTREKEN & VOORZIENINGEN

In de nabije omgeving zijn diverse speelweides, het 'park' met de kinderboerderij. Daarnaast zijn alle benodigde voorzieningen zoals basisscholen, kinderdagverblijven, sportverenigingen en het gelijknamige winkelcentrum Achterveld en winkelcentrum Clickhoeff in de buurt. Aan de rand van IJsselstein kan je via diverse wandel- en/ fietspaden naar bijvoorbeeld jachthaven Marnemoende, het IJsselsteinse bos, richting Benschop voor de pannenkoekenboerderij en zo zijn er nog veel meer vrije tijdsbestedingen op korte afstand. Daarnaast is er met de sneltram een goede verbinding met Nieuwegein en Utrecht Centraal. Uitvalswegen A12 en A2 zijn makkelijk te bereiken. Op enkele minuten fietsafstand ligt het historische stadscentrum van IJsselstein. In het centrum vind je een gevarieerd aanbod van winkels, restaurants, koffie- en wijnbars, theater en bioscoop. En ook de cultuur en uitgaansgelegenheden zijn in ruime mate vertegenwoordigd. Ook biedt de stad veel sport- en recreatiemogelijkheden. Zo bevinden zich de hockeyvelden, op steenworp afstand. Voor wie zijn horizon wil verbreden, ligt het gezellige en bruisende Utrecht letterlijk om de hoek. En dat is nu precies de

kracht van IJsselstein: je woont hier rustig - met een dorps karakter - en daarbij profiteer je dagelijks van alles wat wonen in het hart van Nederland te bieden heeft.

#### HOOGTEPUNTEN & BIJZONDERHEDEN

- ^ Voorzijde aan de Hollandsche IJssel;
- ^ Nette keuken en badkamer;
- ^ Oprit met parkeerplek voor twee auto's;
- ^ Twee keukens;
- ^ Rustige straat met prachtige huizen met rieten daken;
- ^ Huis met veel mogelijkheden qua indeling;
- ^ Werken aan huis of slapen op de begane grond behoort tot de mogelijkheden;
- \* Aanbouw bijkeuken;
- \* Elektrische laadpaal aan huis;
- \* Plat dak garage: 21-3-2017 (garantie 10 jaar);
- \* Rietenkap: 24-6-2022 opgestopt, levensduur +/-15 jaar bij normaal onderhoud;
- \* Energielabel C;
- \* In de koopovereenkomst zullen aanvullende artikelen worden opgenomen inzake het bouwjaar van de woning;
- \* Oplevering in overleg.

TIP! Wist je ook dat je een bezichtiging kan plannen of vraag kan stellen via onze Whatsapp? Stuur ons gerust een appje op 030-6884455.

Wil je kijken wat je hypotheekmogelijkheden zijn of wil je graag hulp in de zoektocht naar jouw nieuwe [t]huis? Maak dan een afspraak met ons team!

De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars

zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Reinerie Garantiemakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantiemakelaars wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie en het (ongestoord) gebruik van deze website uitdrukkelijk van de hand.

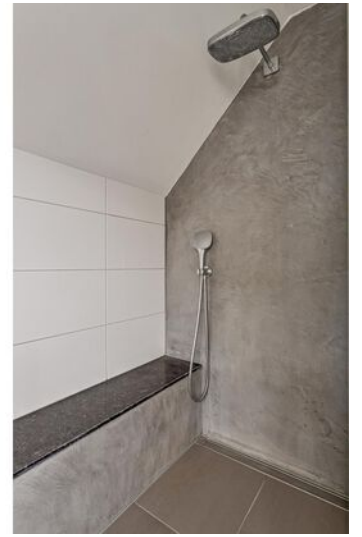






























# WHATS- APP!



Wij gebruiken ook WHATSAPP voor  
het maken van afspraken of het  
beantwoorden van vragen!  
**030-6884455**

[T]huis bij...  
Reinergie

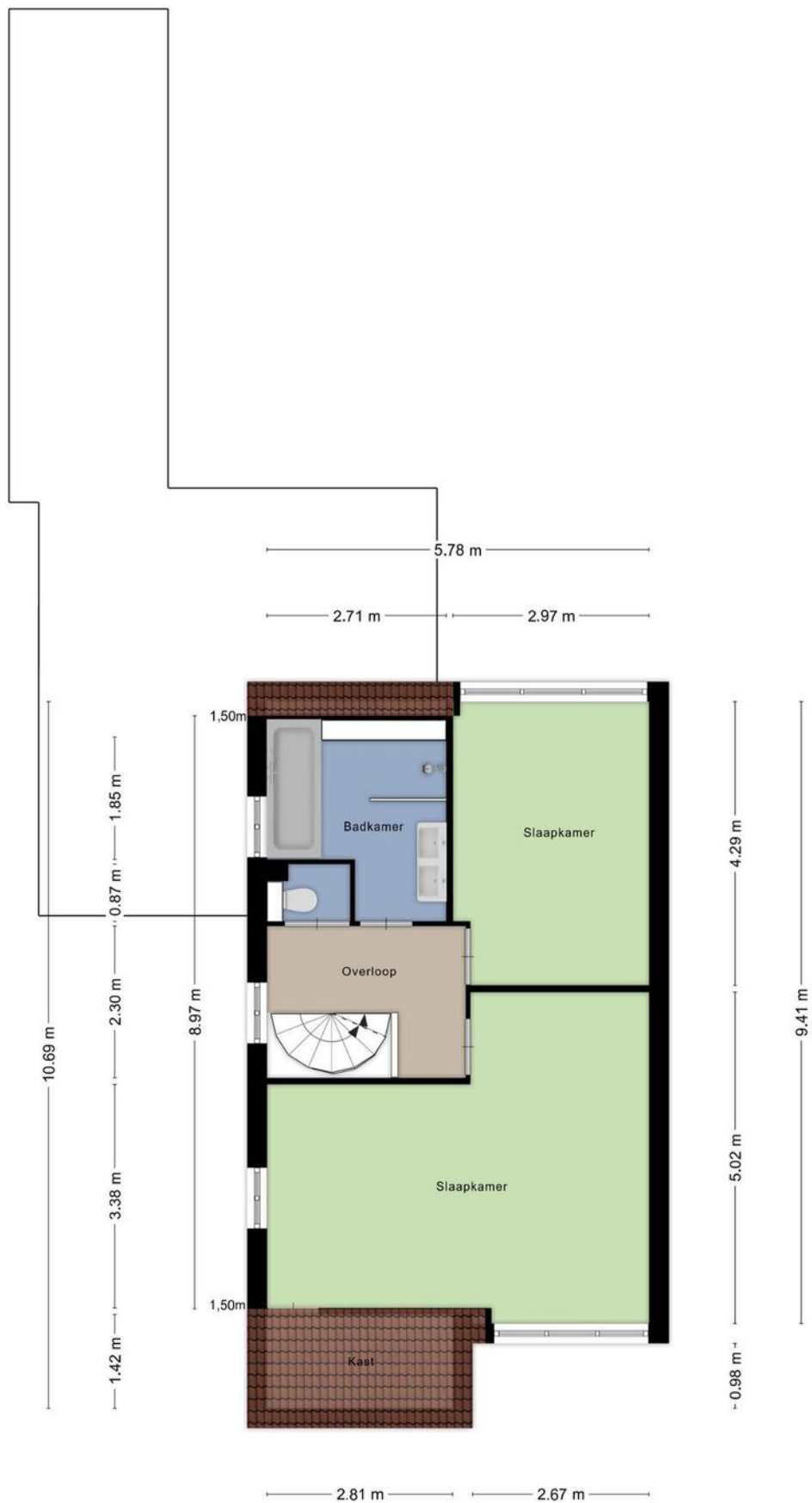


# Plattegrond Situatie

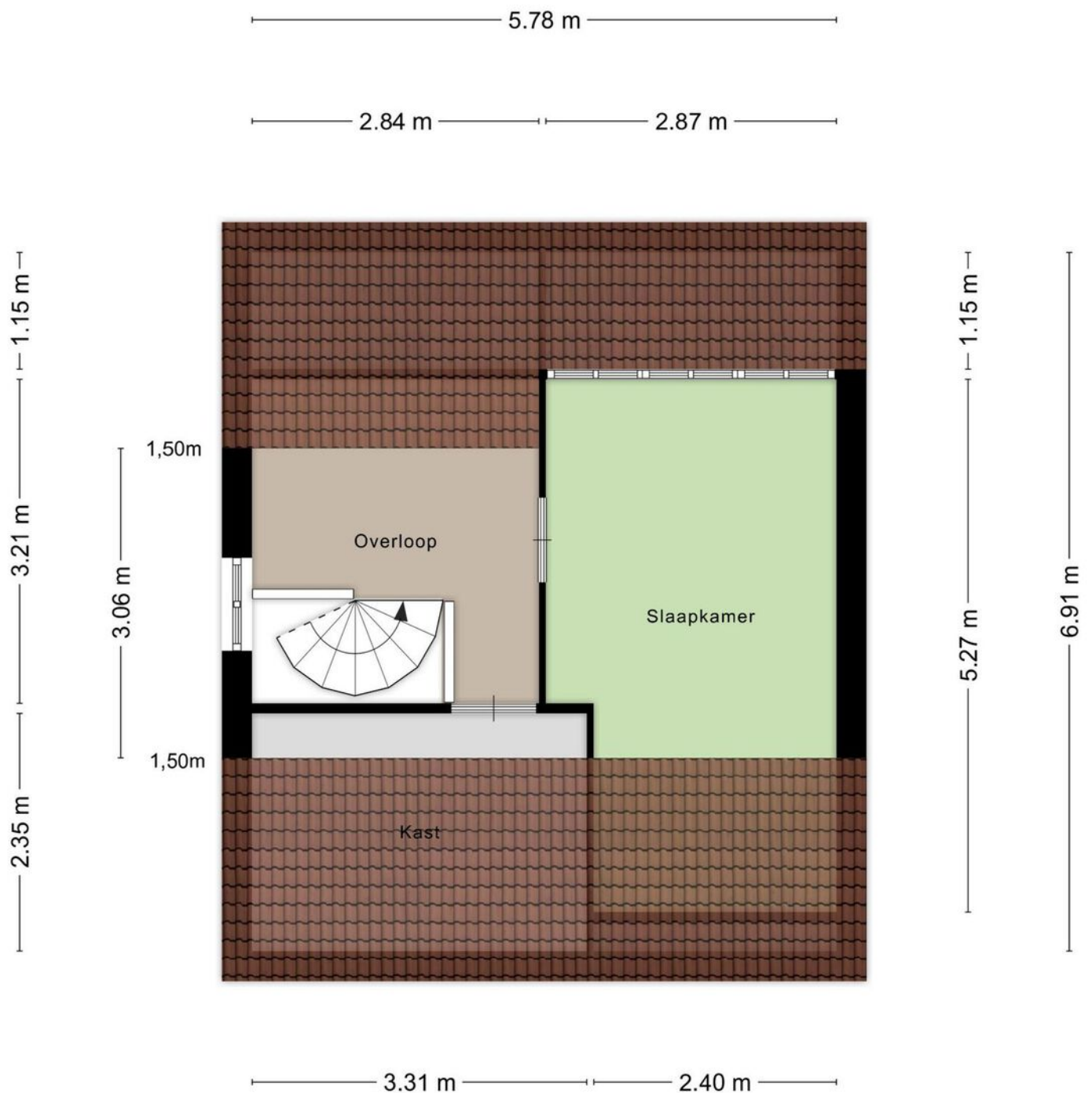


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond Eerste verdieping



# Plattegrond Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVER NAME	N.V.T
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
<b>Verlichting, te weten</b>				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Philips Hue dimmers & bridge	X			
- Alle Hue lampen (normaal en spots		X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Legkast tuinberging	X			
- Planken tuinberging	X			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Vouwgordijnen	X			
- Rolgordijn motoren 4x en gordijn motoren 2x		X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Ikea PAX kledingkast slaapkamer 1e verdieping			X	
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVER NAME	N.V.T
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Combi oven/magnetron bijkeuken	X			
- Vaatwasser bijkeuken	X			
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
- Koelkast bijkeuken	X			
- Vriezer bijkeuken	X			
- Boiler bijkeuken (niet aangeslote		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVER NAME	N.V.T
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Spiegel	X			
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat			X	
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto	X			
Te openen afdak	X			
Plafondventilator	X			
Foscam camera bij de voordeur			X	
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- Boiler bijkeuken	X			
- Waterontharder	X			
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
- verwarming ventilatoren		X		
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVER NAME	N.V.T
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Lamp voordeur met bewegingsmelder	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Hue lampen buiten		X		
Tuinslang oprolbaar	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) Nee

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

# Vragenlijst

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

# Vragenlijst

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) **Woonhuis**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar?

Voegwerk in tuinafscheidende metselmuur en scheur in metselwerk 1e verdieping achterzijde, beide tussen Beurtschipper 3 en Beurtschipper 5.

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Nee**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: **Platdak garage: 21-3-2017 (garantie 10 jaar)**



# Vragenlijst

Overige daken:

Rietenkap: 24-6-2022 opgestopt, levensduur +/-15 jaar bij normaal onderhoud

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Plat dak garage. Bij het opstoppen heeft de rietdekker het daklood te ver naar boven geplaatst waardoor een blaas heeft kunnen ontstaan. Dit is door de dakdekker gerepareerd.  
Studeerkamer. Dit trad op voordat het riet was opgestopt. Het riet was door veroudering te hoog komen te liggen waardoor lekkage ontstond. Dit is door de rietdekker direct opgelost.  
Bijkeuken. Dit is gebeurt tijdens het rietdekkeren toen de nokvorsten los en ongevoegd waren waardoor een beperkte hoeveelheid water naar binnen heeft kunnen komen. Toen het riet opstoppen klaar was is dit niet meer gebeurt.

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Platdak garage: 21-3-2017, uit voorzorg  
Rietenkap: 24-06-2022, op advies rietdekker (periodiek onderhoud)

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

# Vragenlijst

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hardhout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Zomer 2017

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schildersbedrijf Erik Poppelier

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

# Vragenlijst

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?

HR+

(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?

Nee

(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Er zit een krimpscheur 1e verdieping achter de trap, dit is bij de vorige bouwtechnische keuring (2015) naar boven gekomen en is destijds als cosmetisch beoordeeld. Scheur in fietsenberging (hersteld).

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

# Vragenlijst

Zo ja, waar?

In de douchecel zit een tegel waar een luchtbel onder zit. Bij aanleg van de badkamer heeft de drain gelekt waardoor de eerste twee tegels zijn vervangen. De daarop volgende tegel is aangesmeerd, maar daarmee is deze luchtbel ontstaan.

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Tijdens de bouw, piepschuim

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Nee

Zo nee of meestal, toelichting:

Gedurende de zomer valt de kruipruimte droog. In de winter staat er, door een hoger grondwaterpeil dan in de zomer, water in de kruipruimte.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

# Vragenlijst

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? De gebruikelijke fluctuaties in het grondwaterpeil hebben niet geleid tot problemen.

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) CV installatie en gashaard

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): CV: Vaillant  
Gashaard: Onbekend

Type(nummer) van de installatie(s): EcoTec Plus VHR 35-38/5-5 CW5+  
Gashaard: onbekend.

Installatiedatum van de installatie(s): CV: 25-4-2016  
Gashaard: Onbekend

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? Juli 2023

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Scholman Installatietechniek

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

# Vragenlijst

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Ja

Zo ja, waar en welke?

De afsluitende dop van de radiator in de studeerkamer is lek

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Ja

warm water:

Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Badkamer

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Woonkamer, keuken, studeerkamer

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?

Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).

Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

# Vragenlijst

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Onbekend

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst  
gebruikt?

Niet

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de  
elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars  
stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Schakelaars vervangen door  
Philips Hue dimmers  
Met de aanleg van de laadpaal is  
er door Joulz een extra  
groepenkast toegevoegd (in 2020)

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Voorgevel

Blijft deze achter?

Ja

# Vragenlijst

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? 2023

Hoe oud is dit systeem ongeveer? Plaatsing 25-4-2016

## Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? Dit betreft een Philips Hue systeem, aangeschaft 2022. Aansturing van de lampen wordt gedaan met (achterblijvende) Hue dimmers. De bijbehorende bewegingssensors worden meegenomen.

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Niet van toepassing, worden meegenomen

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Ja

Zo ja, welke? Op de wastafel kranen zit een klein oxidatieplekje.

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? Maart 2015

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?



# Vragenlijst

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Ja

Zo ja, welke? de vorige bewoner heeft verstopping gehad bij riool aansluiting, de riolering buis is open gemaakt om de verstopping te verwijderen en daarna weer vakkundig gerepareerd. Zichtbaar in de kruipruimte.

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2015

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2015 – 2022

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? Ja, binnenwerk februari 2024 vervangen

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1991

## Diversen 9 B.

# Vragenlijst

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

N.v.t

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

N.v.t

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

N.v.t

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

# Vragenlijst

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Ja

Zo ja, waar?

muizen in de achtertuin (dit jaar  
nog niet gezien)

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of  
zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

N.v.t

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in  
kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn  
van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook  
andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of  
om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?

Aanbouw bijkeuken

Zo ja, in welk jaartal?

Onbekend

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Onbekend

## Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder  
omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Niet bekend

Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

## Diversen 9 P.

# Vragenlijst

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/  
energielabel? Ja

Zo ja, welke label? C

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 520

Belastingjaar? 2024

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 779000

Peiljaar? 1-1-2023

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 445

Belastingjaar? 2023

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 833

Belastingjaar? 2024

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas:

Elektra:

Water: 35

Stadsverwarming:

Anders: stroom & gas (inclusief opladen elektrische auto)

Te weten: 390

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 1517

Elektriciteit hoog (kWh): 1700

Elektriciteit laag (kWh): 5391

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m<sup>3</sup>): 199

Stadsverwarming (GJ):

# Vragenlijst

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 3

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. Nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) Ja

# Vragenlijst

Zo ja, welke?

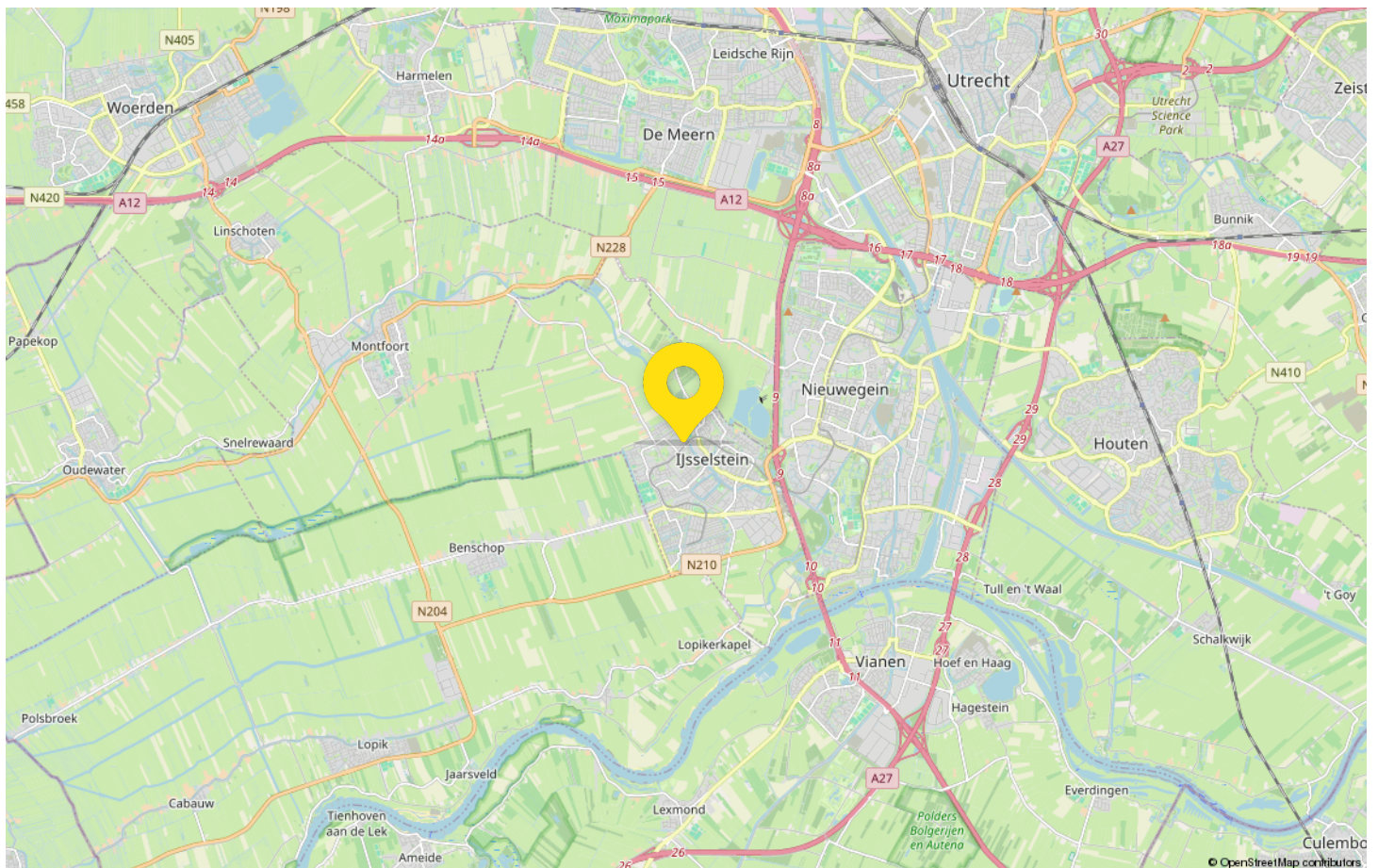
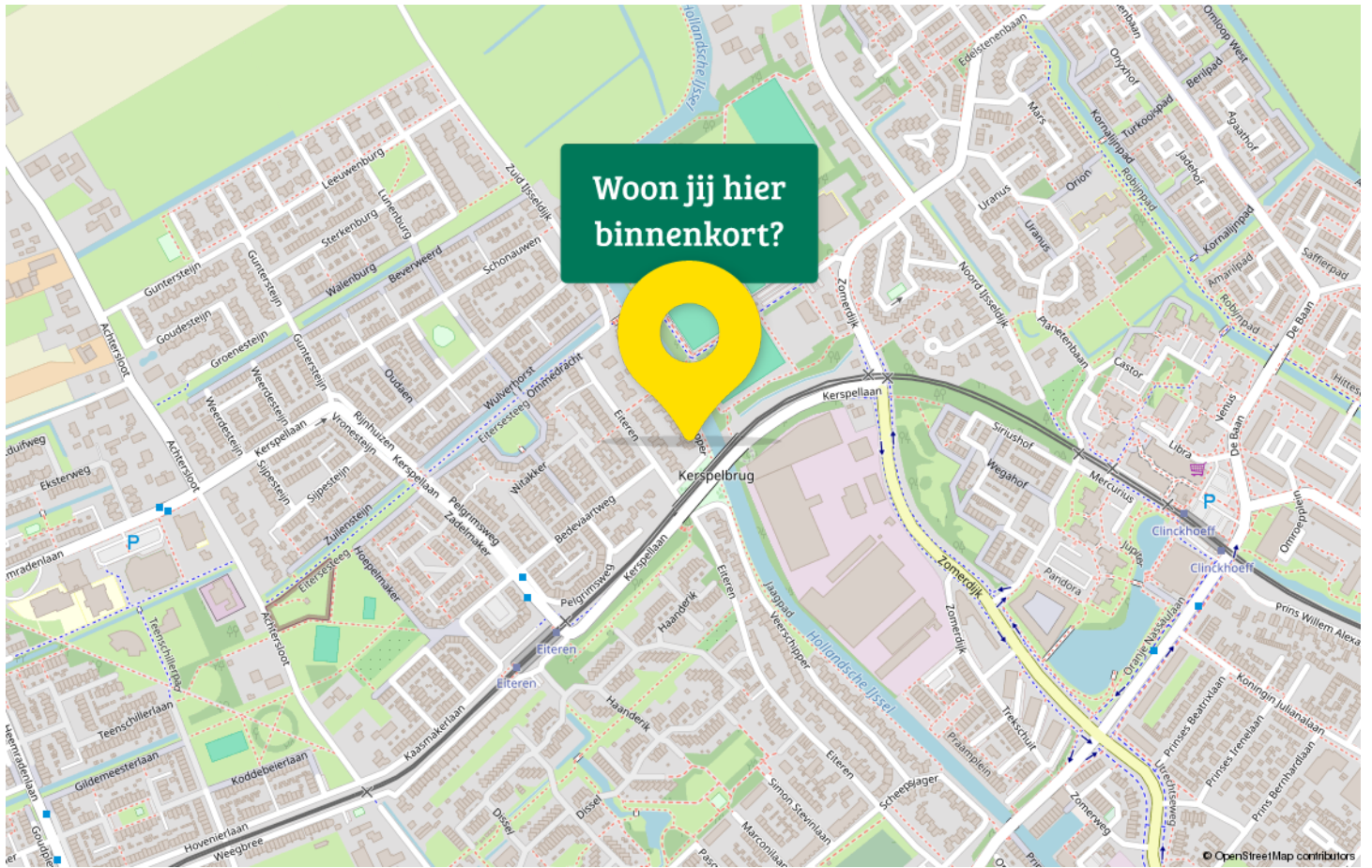
Platdak garage, garantie (zie  
boven)  
CV onderhoud  
Quooker onderhoud  
Waterontharder onderhoud

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Houtrot in het afdak achter

# Locatie op de kaart



# Maak kennis met IJsselstein & Achterveld

De 700 jaar oude binnenstad, met stadsgracht, stadhuis, tal van fraaie huizen, kerkgebouwen, waag en een nog werkende korenmolen heeft naast alle gemakken natuurlijk ook zijn charmes. Wat dacht je van een avondje naar de film of het theater, even wat drinken bij een bar of gezellig een hapje eten buiten de deur? In het centrum vind je verder een gevarieerd aanbod van winkels. Voor wie zijn horizon wil verbreden, ligt het gezellige en bruisende Utrecht letterlijk om de hoek. Zowel met het OV als de auto (A2) ben je in een vogelvlucht in Utrecht. En dat is nu precies de kracht van IJsselstein: je woont hier rustig – met een dorps karakter – en daarbij profiteer je dagelijks van alles wat wonen in het hart van Nederland te bieden heeft!



De geliefde wijk "**Achterveld**" heeft in de nabije omgeving diverse speelweides en een 'park' met kinderboerderij! Verder heb je alle benodigde voorzieningen zoals basisscholen, kinderdagverblijven en het gelijknamige winkelcentrum Achterveld op korte afstand. In het winkelcentrum vind je onder andere een slager, drogist, snackbar, boekhandel, apotheek, kaasspecialist en supermarkt. Aan de rand van IJsselstein kan je via diverse wandel- en fietspaden naar bijvoorbeeld jachthaven Marnemoende, richting Montfoort voor de pannenkoekenboerderij en zo zijn er nog veel meer vrijetijdsbestedingen op korte afstand.

Voor degene die afhankelijk is van openbaar vervoer zijn de haltes "Achterveld" en "Eiteren" op loopafstand en pak je zo de tram naar Nieuwegein en Utrecht. Wil je een gezellig terrasje pakken, een hapje eten of shoppen? Met de fiets ben je in 5 a 10 minuutjes in de bruisende binnenstad van IJsselstein. Kortom, het Achterveld is een geliefde wijk met alle benodigde dagelijkse voorzieningen in handbereik. Kom gerust eens een kijkje nemen in de wijk en rij alvast langs jouw nieuwe [t]huis!



# Shopperen in IJsselstein



**ZUCCOTTO**  
Chocolade | Chocolatebar



**BAARS**  
Bloembinders



**SEVENTYTOO**  
Fashion | Jeans



**LIBRIS BOEKHANDEL LOGICA**  
Boeken



**TOF!**  
Cadeaus | Woonaccessoires



**MULDER**  
Schoenen



**DEB KONCEPT**  
Mode & Lifestyle



**PEAR KIDS CONCEPTSTORE**  
Kinderkleding | Accessoires



**SNUISTERIJE**  
Speelgoed | Cadeaus

# Uit in IJsselstein...



FULCO  
Theater | Bioscoop



Bij POM  
Koffie | Lunch



BRASSERIE DE KLOOSTERTUIN  
Lunch | Diner | Terras



BAR BRASSERIE JORIS  
Lunch | Borrel | Diner

TONNIE'S  
HUISKAMER

TONNIE'S HUISKAMER  
Kroeg | Biljart



BRASSERIE 1560  
Lunch | Diner | Terras



DE JONG VISSPECIALIST  
Vis | Lunch | Traiteur



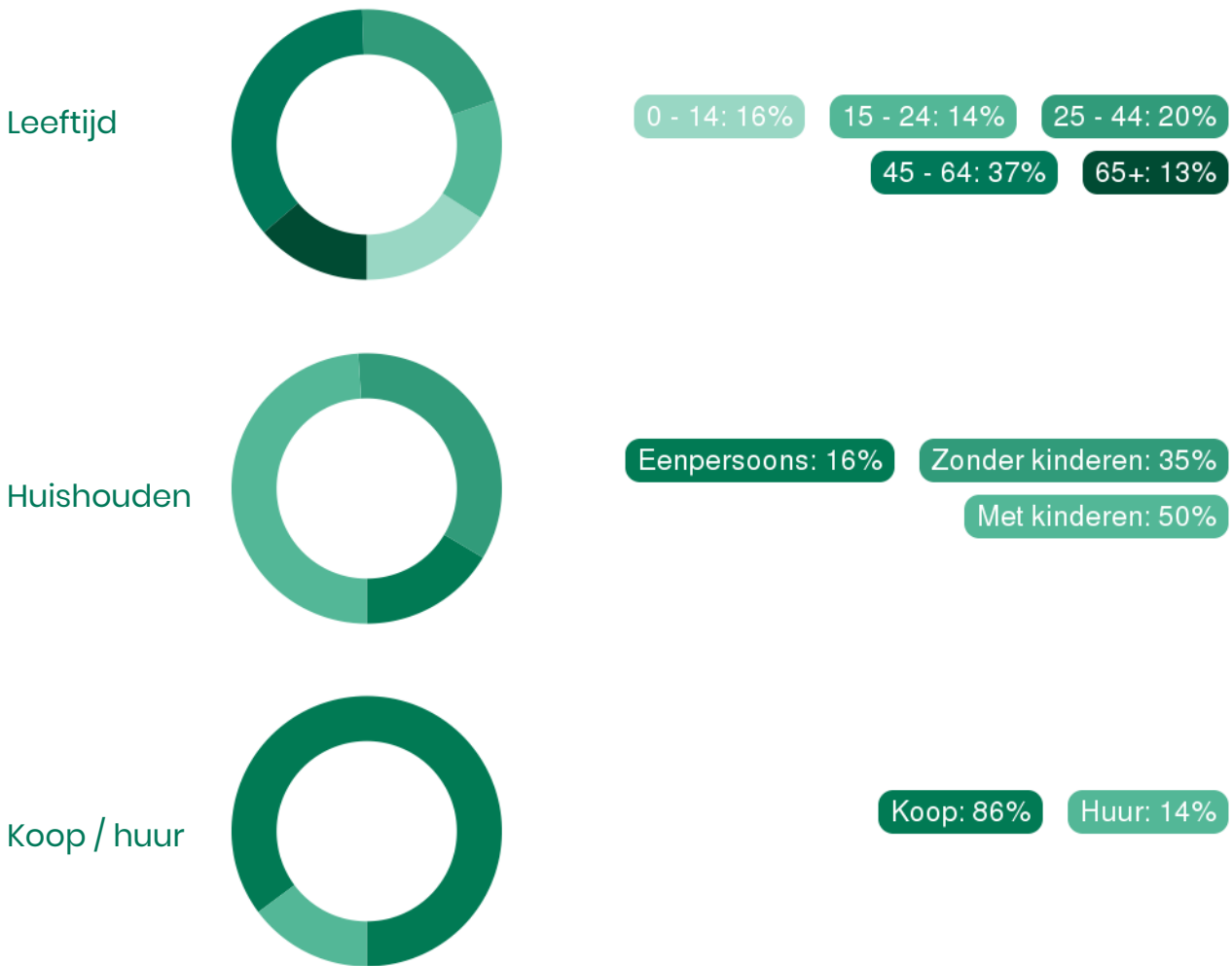
MUSEUM IJSSELSTEIN [MIJ]  
Exposities | Workshops



MELVIENNE  
Lunchroom

# Statistieken

## Buurtinformatie - IJsselstein / Achterveld-Noord



50%  
man

50%  
vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 305.000



# Reinerie Garantiemakelaars jouw Garantiemakelaar

## Reinerie Garantiemakelaars

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

## Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.

## Reinerie Hypotheken

Wanneer je uitkijkt naar een nieuw [t]huis is het prettig om te weten wat er financieel mogelijk is. Ben je benieuwd naar jouw maandlasten voor een bepaalde woning? Of wil je oversluiten? Wim en Marcus van Reinerie Hypotheken vertellen het je graag! Wim is erkend Hypothecair Planner en Marcus is financieel adviseur en geven je beiden graag een vrijblijvend en onafhankelijk advies over de verschillende hypotheek mogelijkheden.

## Nieuwsgierig naar je hypotheekmogelijkheden?

**Bel, mail of app ons via de onderstaande gegevens en wij plannen graag een eerste vrijblijvende afspraak met je in!**



## Wij zijn [t]huis op:

Benschopperstraat 37  
3401 DG, IJsselstein Ut

## Wij zijn bereikbaar via:

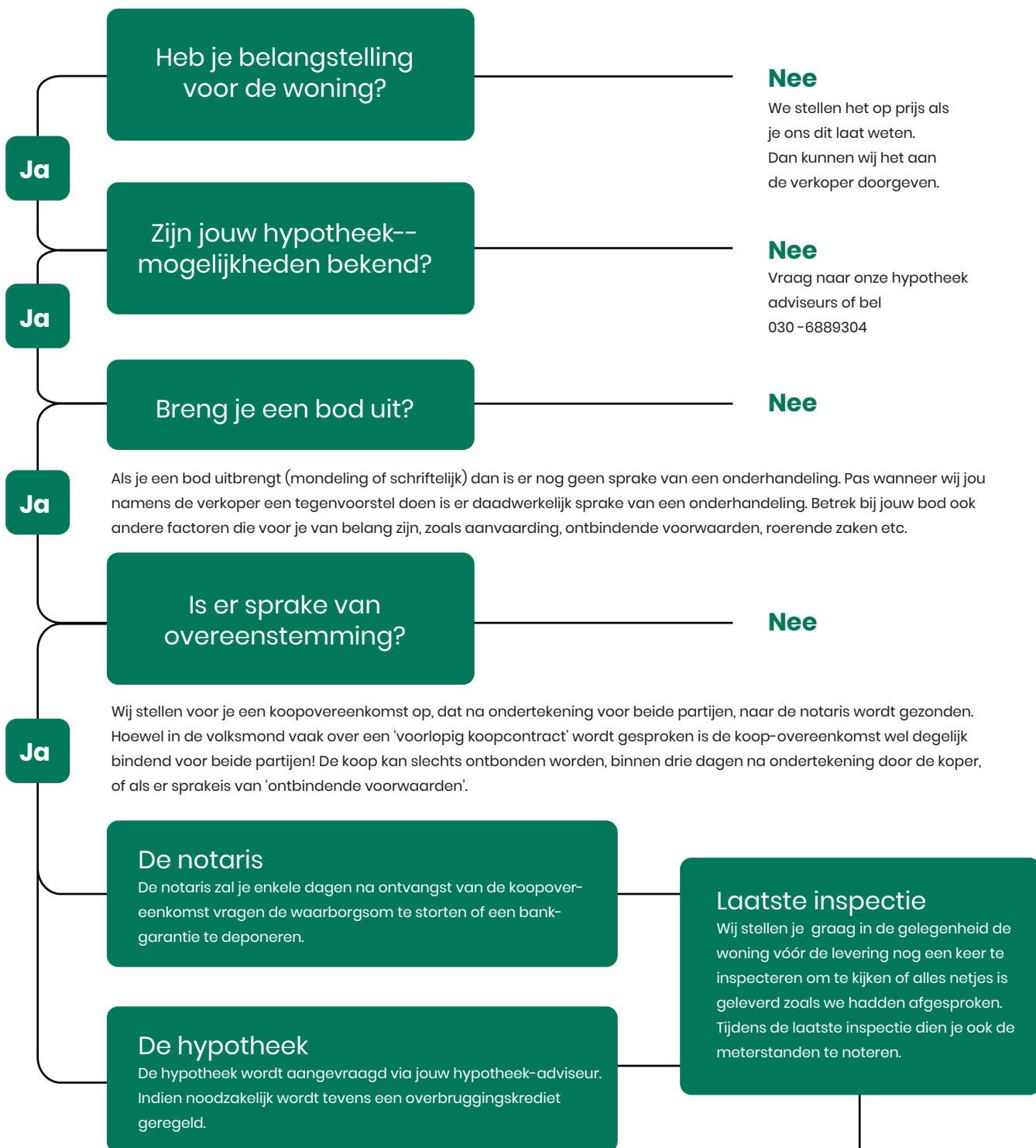
030-6884455

info@reinerie.nl

[www.reinerieijsselstein.nl](http://www.reinerieijsselstein.nl)

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



## Zorgeloos van je nieuwe [t]huis genieten

### 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**030-6884455**

[info@reinerie.nl](mailto:info@reinerie.nl)

[www.reinerieijsselstein.nl](http://www.reinerieijsselstein.nl)